

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0559781

תוספת קומה בתוך חלל קיים לשטח מסחרי, רח' משה דיין 166, ירושלים.

ירושלים

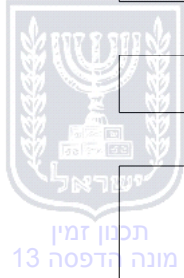
מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

בניין קיים בעל קומה אחת מסחרית ומעליה 3 קומות מגורים. מוצע בקומת המסחר יצירת קומה נוספת בתוך חלל חנות קיימת לשם תוספת חנות לבניין וללא השלכה לחנויות אחרות ולגובה הבניין. החנות ממוקמת בקצה הימני של הבניין ובעקבות המצב הטופוגרפי הגובה הפנימי של חנות זו כ-8 מ' ומוצע ליצוק תיקרה בחלל ליצירת זכויות נוספות עבור חנות נוספת חדשה, בבניין.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת קומה בתוך חלל קיים לשטח מסחרי, רח' משה דיין 166, ירושלים.

שם התכנית  
שם התכנית ומספר התכנית

101-0559781

מספר התכנית

1.862 דונם

שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית  
מקומית

לפי סעיף בחוק  
62 א (א) סעיף קטן 16, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4

היתרים או הרשאות  
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה  
ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי  
לא



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
	קואורדינאטה X	222800
	קואורדינאטה Y	636400

### 1.5.2 תיאור מקום

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	שד דיין משה	166	

פסגת זאב

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
31338	מוסדר	חלק	45	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

### 1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
10/12/1987	441	3507	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 3398 ממשיכות לחול.	שינוי	3398
29/03/2004	2475	5286	הוראות תכנית מס' 8000 ממשיכות לחול ללא שינוי.	כפיפות	8000
31/10/1988	193	3589	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 3398 / א ממשיכות לחול.	שינוי	א / 3398
26/11/1990	625	3819	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 3398 / ב ממשיכות לחול.	שינוי	ב / 3398
14/03/1991	1816	3856	הוראות תכנית 3398 / ג ממשיכות לחול, ללא שינוי.	שינוי	ג / 3398



**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				יצחק רוזנבלו			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		יצחק רוזנבלו		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 100		01/05/2018	יצחק רוזנבלו	01/05/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		07/05/2018	יצחק רוזנבלו	07/05/2018		לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	ענת בן הגיא			ירושלים	(1)	166	03-6129828		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שד' משה דיין 166.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה		מדינת ישראל			ירושלים	שד דיין משה	166	02-5818634	02-5818637	

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יצחק רוזנבלו	23156		אפרת	(1)	3	02-5818634	02-5818637	missrad@etr og.net.il
	מודד	יעקב סומך	322		ירושלים	מקוה ישראל	10	02-5373831		
	מתכנן	יהודה שורצמן			ירושלים	(2)	28	02-5818634	02-5818637	5818634@gm ail.com

(1) כתובת: המנורה 3.

(2) כתובת: ישא ברכה 28.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

תוספת קומה חלקית, בתוך חלל קיים, עבור שטח מסחרי, לשם תוספת חנות לבניין, רח' משה דיין 166, ירושלים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים כללי למגורים ב'.

ב. קביעת בינוי לתוספת קומה חלקית, בתוך חלל חנות קיימת, לשם תוספת חנות, בהתאם לנספח בינוי.

ג. קביעת שטחי הבניה המירביים לתוספת הבניה כאמור ל - 67 מ"ר (שטחים עיקריים).

ד. קביעת קוי בנין לבניה כאמור.

ה. הגדלת מס' הקומות המירבי לבנין מ - 5 קומות ל-6 קומות (4 קומות מעל למפלס ה- 0.00 ושתי קומות מתחת למפלס ה- 0.00)

ו. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה בשטח.

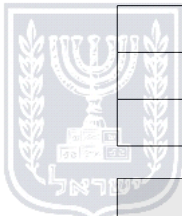


תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ב'	1
חזית מסחרית	מגורים ב'	1

### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים כללי	1,862	100
סה"כ	1,862	100



## מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	1,862.77	מגורים ב'
100	1,862.77	סה"כ



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים מסחר במפלסים 7.60 - ו- 3.68- מגורים בשאר המפלסים בבנין
4.1.2	הוראות
א	<b>הוראות בנין</b> 1. תותר תוספת קומה חלקית לבנין, בחלל של חנות קיימת, לשם תוספת חנות חדשה, כמפורט בנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע אדום. 2. מודגש בזאת כי נספח הבינוי הינו מנחה בלבד, למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: שטחי הבניה המבוקשים, גובה הקומה המבוקשת שלא יפחת מ- 3.2 מ', קווי הבניין המירביים לתוספות, הכל כמפורט בנספח מס' 1 ובתשריט.
ב	<b>זיקת הנאה</b> השטח הצבוע בתשריט בקווים אלכסוניים צהובים הוא שטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי ללא מגבלה כלשהיא, וחלות על שטח זה הוראות תכנית מס' 8000 לגבי שטח עם זכות מעבר לצבור במפלס הקרקע, והוראות תכנית מס' 3398 ב' לגבי שטח עם זכות מעבר לציבור, ללא שינוי. בשטח זה יובטח מעבר חופשי לציבור ללא מגבלה כלשהיא, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. מודגש בזאת כי אחזקת שטח זה הינה באחריות בעלי הזכויות במקרקעין ועל חשבונם בלבד.
ג	<b>פסולת בנין</b> יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנון 16 (ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970.
ד	<b>מסחר</b> חזית מסחרית: 1. החזית של הבנין המסומנת בתשריט בצבע סגול היא חזית מסחרית וחלות על שטח זה הוראות תכניות מס' 3398, 3398 א' ו- 3398 ב' לגבי חזית מסחרית. 2. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ, 1980
ה	<b>עיצוב אדריכלי</b> הבניה תבוצע באבן טיבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים.
ו	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b> 1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. 2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו בהתאם לפרטים שיידרשו. ביצוע הפיתוח יהא על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. 3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו. ביצוע התשתיות שיידרשו יהא על ידי ועל חשבון מגישי התכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

4.1	מגורים ב'
ז	<b>הנחיות מיוחדות</b> מודגש בזאת כי כל הוראות תכניות מס' 3398,3398 א' ו - 3398 ב' ו - 8000, שלא שונו במפורש בתכנית מס' 559781 זו, ממשיכות לחול ללא שינוי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות		שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי				
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
(2)	(2)	(2)	(2)	2	4	(1)	367	(1)	2700	1862	1	1	מגורים ומסחר	מגורים ב'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמאושר בתכנית 3398 ב'.

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם שולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם המקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התוספת תיבנה בהינף אחד.	לא תותר בניה בשלבים

### 7.2 מימוש התכנית

10 שנים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13